

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**N. 2/2023**

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI**

R.G. ESEC.

**Udienza 23.10.2023**

\* \* \*

**Ore 11:00**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**promosso da**

**PROCEDENTE**

contro

**ESECUTATO**

\* \* \*

**DATI PIGNORAMENTO**

Con Verbale di pignoramento del 04.01.2023 Rep. n. 13016 contro ESECUTATO, trascritto a Bologna il 23.01.2023 al Reg Gen. n. 3304 ed al Reg. Part. n. 2388, è stato pignorato a favore di PROCEDENTE seguente bene immobile:

1. Quota pari ad 1/1 di proprietà di abitazione in villa, posto nel Comune di Budrio (BO), via Marana n. 4/1, costituita da una villa su due piani fuori terra con cantina e una corte esclusiva; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:
  - Budrio (Bo) - Foglio 105 – Particella 74 - sub. 3 e 4 - cat. A/8 - consistenza 16,0 vani – via Marana n. 4/1; piano T - 1;
  - Budrio (Bo) - Foglio 105 – Particella 74 - sub. 5 - cat. C/2 - consistenza 24 mq – via Marana n. 4/1; piano T;
  - Budrio (Bo) - Foglio 105 – Particella 74 – terreno - consistenza are 25 cent. 62 – via Marana n. 4/1.

**Si dispone la vendita in un lotto unico.**

**LOTTO UNICO**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Villa indipendente situata nel Comune di Budrio (BO), via Marana n. 4/1, costituita da 2 piani fuori terra da ripristinare allo stato legittimo, con cantina, per una superficie complessiva di circa mq 390.00, corte esclusiva di circa mq 2.200.00.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Budrio (BO), risultano intestati a "ESECUTATO – proprietà per 1/1"

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	CI	Cons	R.C. €
105	74	3 - 4	Via Marana 4/1	--	A/8	2	16 vani	2.933,48
105	74	5	Via Marana 4/1	--	C/2	3	24 mq	90,48

L'unità immobiliare così censita deriva da DECRETO(disposizioni delle autorità) del 02/04/2015. Nota presentata con Modello Unico in atti del 08/04/2015 Rep. n. 9629.1/2015 (Decreto di Trasferimento rep. n. 32012). Si fa presente che la planimetria del Sub. 5 risulta assente agli atti (attribuzione di R.C. è presunta). **Tale difformità è da regolarizzare totalmente a carico e a cura dell'aggiudicatario**, attraverso l'ausilio di un professionista abilitato che esegua pratica catastale presso l'Agenzia del Territorio.

La base imponibile a fini I.M.U. della villa risulta di € 492.824,64, mentre quella della cantina di € 15.200,64 (presunta).

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbali di pignoramento **concordano**.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato è costituito dal fabbricato su due piani fuori terra con un fabbricato accessorio in area cortiliva pertinenziale risultano in proprietà esclusiva. Non si sono riscontrate servitù apparenti influenti sul valore dell'immobile.

### VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

### CONFINI

Il fabbricato confina con beni altri.

### PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio \_\_\_\_\_ di Bologna) risulta che il descritto immobile, alla data del 30.01.2023 appartiene all' ESECUTATO.

### PROVENIENZA DEL BENE

L'esecutata è divenuta proprietaria del bene in oggetto con Decreto di Trasferimento emesso dal notaio delegato \_\_\_\_\_ Rep. n. 32012/14201 del 02.04.2015 trascritto a Bologna il 08.04.2015 all'articolo Reg. Part. n. 9629 da \_\_\_\_\_. A \_\_\_\_\_, era pervenuto per compera dalla \_\_\_\_\_ con atto del 28.05.2003, Rep. n. 178180/31589 del notaio \_\_\_\_\_, trascritto a Bologna il 04.06.2003 al Part. n. 17273. Alla \_\_\_\_\_ era pervenuto per compra dal \_\_\_\_\_ con atto del 16.05.2000 Rep. n. 172944 del notaio \_\_\_\_\_ di Bologna, trascritto il 25.05.2000 al Part. n. 13793.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di provenienza, l' ESECUTATO ha dichiarato di essere nubile.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio \_\_\_\_\_ di Bologna (Bo) in data 02.02.2023, e che di seguito si sintetizzano.

- Ipoteca volontaria iscritta l' 08.04.2015 al part. n. 2033 e gen. n.13320 mutuo di euro 250,000,00 di cui al rogito del 23.07.2013 Rep. n. 30754/13486 a favore PROCEDENTE a carico di ESECUTATO
- Pignoramento immobiliare del 04.01.2023 Rep. n. 13016 trascritto il 23.01.2023 al part. n. 2388 e gen. n. 3304 a favore di PROCEDENTE a carico di ESECUTATO.

### REGIME FISCALE

**La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Budrio (Bo) e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il R.U.E. - Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, il lotto ricade in "*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*" – AVP (art. 4.6.4) e l'edificio ricade secondo la Tavola dei Vincoli in - 25 - *Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale* - ES2

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967 (**ANTE '67**), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Budrio (Bo):

- Concessione Edilizia n. 165/2000 in data 05.06.2000 P.G. n. 12906, rilasciata in data 25.09.2000;
- Permesso di Costruire n. 145/2003 in data 27.10.2003 P.G. n. 25266 per il completamento delle opere di cui alla C.E. n. 165/2000, rilasciata in data 27.11.2003.
- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi – Legge 24.11.2003 n. 326 – sfavorevole.

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica e con riferimento al titolo edilizio si rileva che gli elaborati grafici di questa non corrispondono allo stato di fatto.

Ai fini della valutazione circa la conformità edilizia, giova riepilogare quanto già accertato anche dal Comune di Budrio nell'Ordinanza d'ingiunzione alla rimessa in pristino d'opere abusive realizzate nell'edificio osservato, emessa in data 06.03.2004 con P.G. n. 5360 – Ordinanza n. 5.

Le opere difformi si riferiscono sinteticamente a: variazione dell'involucro assentito attraverso la completa chiusura degli spazi al piano terra e ad una maggiore chiusura di quelli al piano primo; variazione in aumento di circa 55 cm dell'altezza del fabbricato nella quota di gronda; numerose difformità interne (da due unità previste ne è stata realizzata una); Significative variazioni prospettiche; conseguente aumento di superficie utile ed accessoria non assentibile; realizzazione senza titolo di un'ampia vasca nella corte con quinte in vetroresina; recinzione realizzata senza titolo; fabbricato accessorio autonomo realizzato con materiale di recupero privo di titolo edilizio e, allo stato, non assentibile.

Nella stessa comunicazione il Comune precisa anche che le possibili opere d'intervento volte alla rimessa in pristino allo stato legittimo finalizzate a rendere la costruzione conforme ai titoli edilizi rilasciati, non sono assoggettate ad ulteriori sanzioni pecuniarie o contributi di costruzione.

Nel caso in cui ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 14 legge Regionale 24/2004, circa l'impossibilità della rimozione di elementi per pregiudizio strutturale, si dovrà applicare una specifica sanzione pecuniaria come da norma di legge, da valutarsi sull'incremento di valore dell'immobile in ragione delle stesse opere eseguite in difformità. Naturalmente saranno da valutarsi ulteriori oneri nel caso di eventuale variazione della progettazione rispetto al titolo assentito.

Inoltre si fa presente che l'immobile è privo di abitabilità; anche questa la si può ottenere presentando una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune ed a firma di un tecnico abilitato. Il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 20/06/2014, codice identificativo n. 05792-082055-2014, a firma di \_\_\_\_\_, numero di accreditamento 05792, valevole sino al 20/06/2024.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (EPtot = 197,78 kWh/mq anno).

### STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Budrio (BO), nei pressi della piccola località di Veduro via Marana n. 4/1. Si trova fuori dal centro abitato in zona rurale e dista qualche chilometro dal centro cittadino del comune di Budrio ma molti meno chilometri da centro cittadino del comune di Granarolo nell'Emilia (BO).

Il **fabbricato**, si sviluppa su due piano fuori terra ed ha una pianta regolare ed è circondato da una pertinenza esclusiva; il tetto è a falde inclinate con tegole. Le pareti del fabbricato sono intonacate.

Per quanto sopra indicato, la descrizione dell'immobile all'attualità dovrà essere assunta in ragione delle necessarie opere di rimessa in pristino allo stato legittimo, pertanto risulterà sommaria e semplicemente indicativa, principalmente orientata a descrivere il "contenitore".

Trattasi di un fabbricato ex rurale, probabilmente parzialmente demolito e ricostruito con **struttura** in c.a. e muratura di mattoni, con copertura di legno a falde inclinate e manto in tegole. La distribuzione interna vede realizzata un'unica abitazione con sviluppo della zona giorno al piano terra e della zona notte al piano primo.

Le **finiture** sono di buon livello qualitativo con riscaldamento autonomo distribuito a battiscopa. Serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, serramenti interni inesistenti.

L'**area esterna** è sistemata a giardino, con percorsi pedonali inghiaati. L'area di pertinenza risulta completamente recintata ancorché priva di un vero e proprio cancello di accesso.

Lo stato di conservazione attuale è in stato quasi di abbandono e alcune opere sono ancora incompiute.

### CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo..." ed in particolare

all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

#### CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
74 - 3	Villa (p. T e 1)	400,00	1,00	400,00
74 - 3	Terrazzi (p. 1)	71,00	0,35	24,85
74 - 3	Posto auto	40,00	0,35	14,00
74 - 3	Cantina – magazzino C.T.	39,00	0,25	9,75
74 - 4	Corte esclusiva esterna	2190,00	0,10*	45,80
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq				<b>494,40</b>

\* Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

#### STIMA DEL BENE

##### ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del **bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2022. Budrio Extraurbana / ZONA AGRICOLA COMPRENDENTE LE FRAZIONI BAGNAROLA, VIGO RSO, MADDALENA DI CAZZANO, PRUNARO, VEDRANA E DUGLIOLO:
  - Abitazioni in condizioni normali: min. €/mq 1200, max. €/mq 1500.
  - Ville e Villini in condizione normali: min. €/mq 1200, max. €/mq 1500.
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022, prezzi riferiti al quadrimestre settembre 2021 – aprile 2022. Budrio – Capoluogo:*
  - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/mq 800, massimo €/mq 1.200
  - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 1.400, massimo €/mq 1.600.

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Villa con giardino      mq 494,40 €/mq 1.200,00                      = € 593.280,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 593.000,00.**

Detraendo il 20% circa (€ 120.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene:

**VALORE DEL LOTTO UNICO: € 474.000,00**

**(euro quattrocentosettantaquattromila/00)**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 05 Settembre 2023

**IL C.T.U.**

Arch. Francesco Vona

3465  
FRANCESCO  
VONA  
ARCHITETTO